

# **WUNDERSCHÖNE ANLAGE MIT TOP GRUNDERISSEN**



**Objektnummer: 795**

**Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,19 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	30,69 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	271.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten 1,80 €/m<sup>2</sup> WNFL Betriebskosten Stellplatz 10,50 € Rücklage 0,25 €/m<sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner

**Andrijana Acimovac**

HOMEX Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.  
Trattnerhof 2/308-311  
1010 Wien

T +43 676 4401196  
H +43 676 4401196

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





KIERLINGER STRASSE 124-126 | 3400 KLOSTERNEUBURG

## ERDGESCHOSS

↑ NORDEN

# DACHGESCHOSS

## TOP 50-57

↑ NORDEN



# ERDGESCHOSS

TOP 01-18



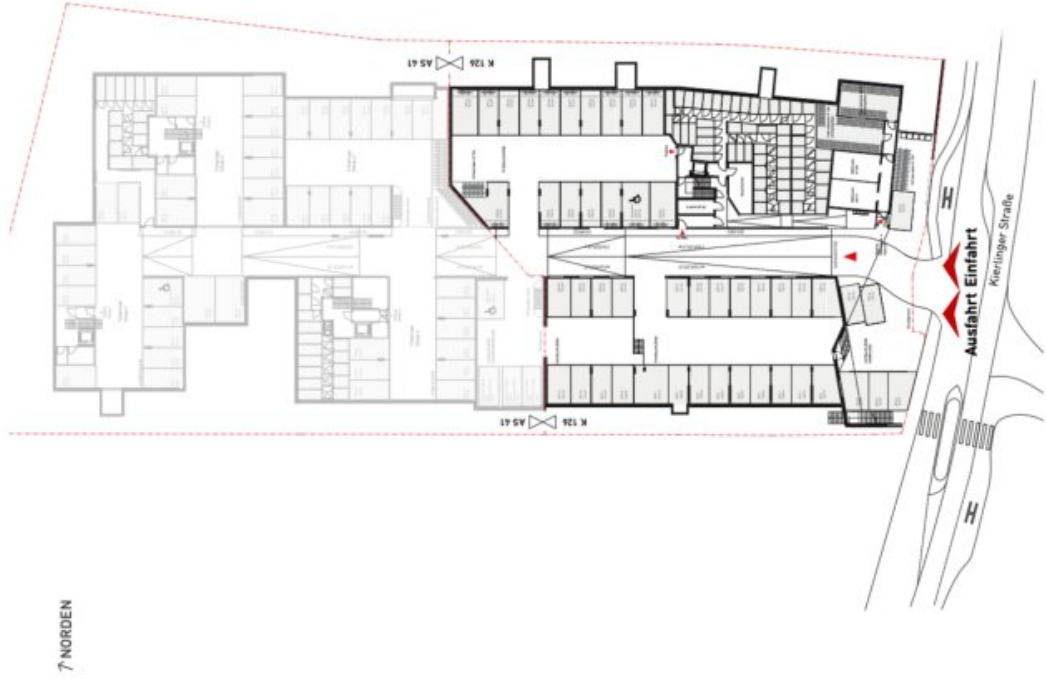
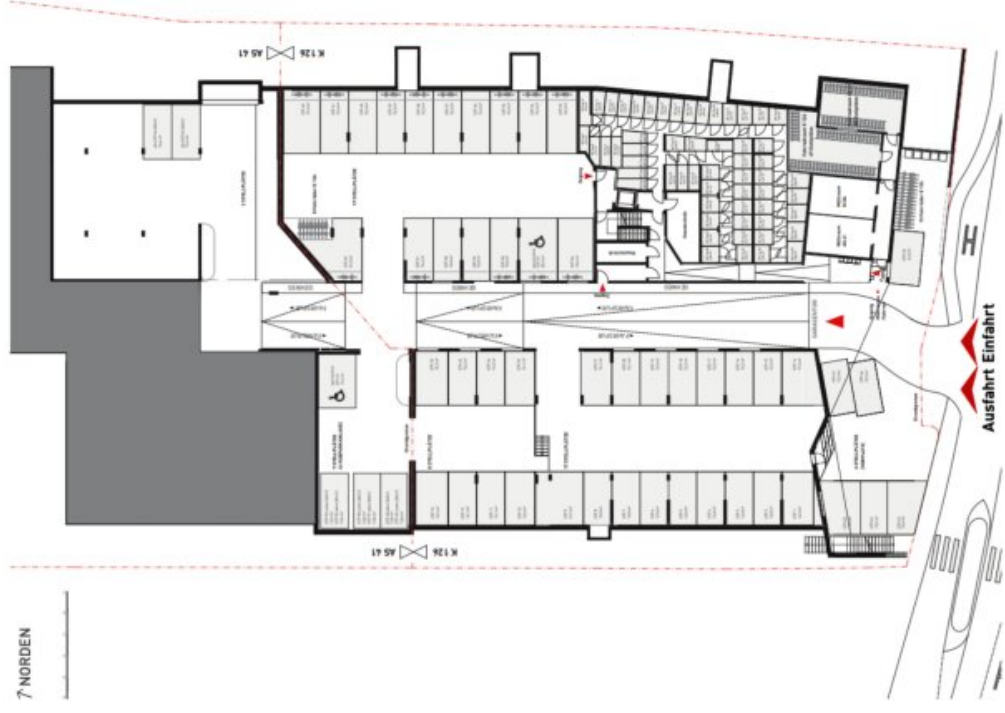
# ERDGESCHOSS - GALERIE

TOP 01-13



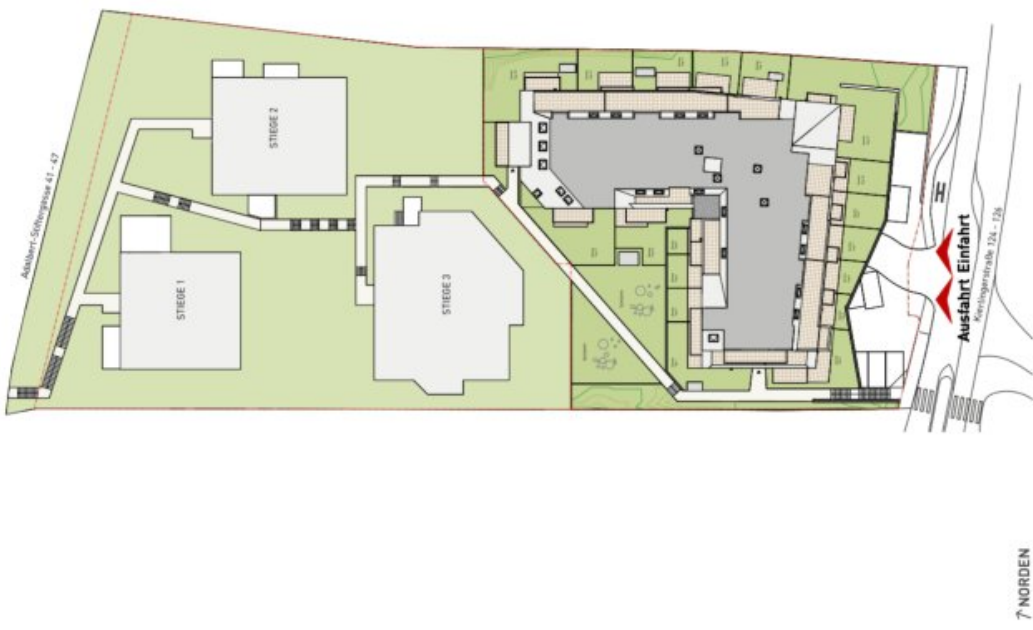
# KELLERGESSCHOSS

# KELLERGESSCHOSS ÜBERSICHT AS41 & K126

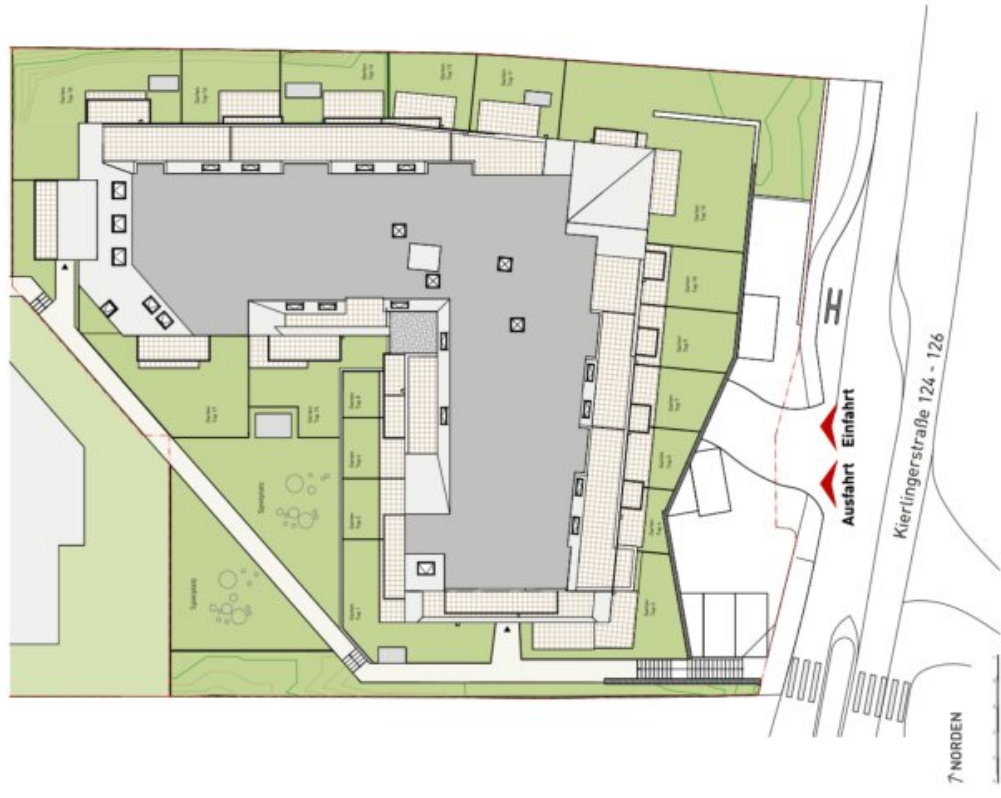


# LAGEPLAN

ÜBERSICHT AS41 & K126



# LAGEPLAN





# 1. OBERGESCHOSS

TOP 19-34



# 2. OBERGESCHOSS

TOP 35-49



## Objektbeschreibung

Wohnbauprojekt mit 57 **Eigentums- und Vorsorgewohnungen auf Eigengrund** mit Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon, Bushaltestelle in Gehweite.

Am Ölberg in Klosterneuburg entstehen 57 Wohnungen, die sich in den gemütlichen Charakter der Umgebung integrieren. Eineinhalb bis vier Zimmer Wohnungen mit Größen von 31 m<sup>2</sup> bis 93 m<sup>2</sup>, stehen zur Verfügung, alle inkl. Freiflächen wie Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon. Besonderes Highlight stellen die Minilofts (Galeriewohnungen) im Erdgeschoss dar.

Die grüne Umgebung lädt ein zum Genießen und Sport treiben. Wien erreicht man in 10 Minuten mit dem Auto.

PKW-Stellplätze stehen in der hauseigenen **Tiefgarage** zur Verfügung.

Alle Wohnungen werden bezugsfertig im 1. Quartal 2023 übergeben, d.h. alle Sanitäreinrichtungen, Fliesen und Parkettboden sind im Kaufpreis inkludiert. Details über die Ausstattung der Wohnungen entnehmen Sie gerne der Leistungsbeschreibung.

## öffentliche Verkehrsanbindung

- Bahnhof Kierling: Schnellbahn, REX
- Buslinien: 106

## Zusatzinformationen

- Verfügbar ab: 01.04.2023
- Baubeginn: 2021
- **Betriebskosten** € 1,80 / m<sup>2</sup> WNFL
- Betriebskosten. Stellplatz € 10,50

### **Optional**

Stellplätze: 57 Stk. -

Küche auf Anfrage

- **Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Eintragungsgebühr: 1,1%

1,80% vom Kaufpreis + USt. und Barauslagen

**PROVISIONSFREI** für den KÄUFER

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner: Frau Andrijana Acimovac | [+43 676 44 011 96](tel:+436764401196) | [office@home-x.at](mailto:office@home-x.at)

**Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz**

**bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.**

Bitte um Verständnis dafür, dass wir Ihre Anfragen nur mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und diese selbstverständlich vertraulich behandeln.

Sie werden darauf hingewiesen, dass die von uns weitergeleiteten Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter bzw. von einer Verkäuferin/Vermieterin beauftragen Dritten stammen. Die Richtigkeit der Informationen wird unsererseits weder auf Ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft. Da wir diese Informationen nur weitergeben, wird unsererseits für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Objektinformationen keinerlei Haftung übernommen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap